

AVIS DE RÉSILIATION DE BAIL

(article 266, lettre I, du code des obligations)

Un exemplaire de cet avis doit être adressé séparément au conjoint du locataire

RECOMMANDÉ

Locataire(s) :

Bailleur(s) :

Représenté(es) par :

Immeuble (commune, rue, N°) :

Etage : Nombre de pièces :

Désignation des locaux : Locaux à usage d'habitation Locaux commerciaux Places de parc / garages

Nous vous communiquons la résiliation du bail portant sur les locaux susmentionnés pour la date du :

Remarques éventuelles :

Le congé doit être motivé si le locataire le demande. Une telle démarche de sa part ne suspend toutefois pas le délai dont il dispose pour saisir la chambre de conciliation (voir encadré ci-dessous).

Lieu et date :

Signature :

Nom et adresse de la personne responsable devant la chambre de conciliation :

Le locataire ou son conjoint qui entend demander l'annulation de la résiliation et / ou la prolongation du bail doit adresser une requête en ce sens, **dans le délai de 30 jours dès réception de la présente**, auprès des chambres de conciliation des tribunaux suivants, par leur greffe :

Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers : site de Neuchâtel (districts de Neuchâtel, Boudry et Val-de-Travers), Hôtel de Ville, Rue de l'Hôtel-de-Ville 2, 2000 Neuchâtel,

Tribunal des Montagnes et du Val-de-Ruz (districts de La Chaux-de-Fonds, du Locle et du Val-de-Ruz), Avenue Léopold-Robert 10, 2300 La Chaux-de-Fonds

La procédure est introduite par la requête de conciliation (art. 202 du Code de procédure civile) et déposée en **deux exemplaires** avec **pièces justificatives** à l'appui (bail, avis de résiliation et toutes autres pièces utiles).

La procédure est gratuite.

EXTRAIT DU CODE DES OBLIGATIONS

du 30 mars 1911 (État le 1er octobre 2025)

Art. 271

¹ Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

² Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande.

Art. 271a

¹ Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment :

- a. Parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail;
- b. Dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation de loyer;
- c. Seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué;
- d. Pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de bonne foi;
- e. Dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur :

1. A succombé dans une large mesure;
2. A abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions;
3. A renoncé à saisir le juge;
4. A conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire.

f. En raison de changements dans la situation familiale du locataire, sans qu'il en résulte des inconvénients majeurs pour le bailleur.

² La lettre *e* du 1er alinéa est également applicable lorsque le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention relevant du bail.

³ Les lettres *d* et *e* du 1er alinéa ne sont pas applicables lorsqu'un congé est donné :

- a. En raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux;
- b. En cas de demeure du locataire (art. 257 *d*);
- c. Pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257 *f*, 3e et 4e al.);
- d. En cas d'aliénation de la chose louée (art. 261, 2e al.);
- e. Pour de justes motifs (art. 266 *g*);
- f. En cas de faillite du locataire (art. 266 *h*).

Art. 272

¹ Le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

² Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur :

- a. Les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat;
- b. La durée du bail;
- c. La situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement;
- d. Le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin;
- e. La situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux.

³ Lorsque le locataire demande une deuxième prolongation, l'autorité compétente examine en outre si le locataire a entrepris toutes les démarches qui pouvaient raisonnablement être exigées de lui afin de remédier aux conséquences pénibles du congé.

Art. 272a

¹ Aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné :

- a. En cas de demeure du locataire (art. 257 *d*);
- b. Pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257 *f*, 3e et 4e al.);
- c. En cas de faillite du locataire (art. 266 *h*);
- d. Si, en prévision d'une transformation ou d'une démolition, le contrat de bail a expressément été conclu pour une période expirant au début des travaux ou à la réception de l'autorisation requise.

² En règle générale, aucune prolongation n'est accordée lorsque le bailleur offre au locataire des locaux d'habitation ou des locaux commerciaux équivalents.

Art. 272b

¹ Le bail d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum, celui de locaux commerciaux de six ans. Dans ces limites, une ou deux prolongations peuvent être accordées.

² Lorsque les parties conviennent d'une prolongation du bail, elles ne sont liées à aucune durée maximale et le locataire peut renoncer à une deuxième prolongation.

Art. 272d

A défaut d'un jugement ou d'un accord contraires, le locataire peut résilier le bail :

- a. En observant un délai de congé pour la fin d'un mois lorsque la prolongation ne dépasse pas une année;
- b. En observant un délai de congé de trois mois pour un terme légal lorsque la prolongation dépasse une année.

Art. 273

¹ La partie qui veut contester le congé doit saisir la chambre de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé.

² Le locataire qui veut demander une prolongation du bail doit saisir la chambre de conciliation :

- a. Lorsqu'il s'agit d'un bail de durée indéterminée, dans les 30 jours qui suivent la réception du congé;
- b. Lorsqu'il s'agit d'un bail de durée déterminée, au plus tard 60 jours avant l'expiration du contrat.

³ Le locataire qui demande une deuxième prolongation doit saisir la chambre de conciliation au plus tard 60 jours avant l'expiration de la première.

⁴ La procédure devant l'autorité de conciliation est régie par le CPC.

⁵ Lorsque l'autorité compétente rejette une requête en annulabilité du congé introduite par le locataire, elle examine d'office si le bail peut être prolongé.

Art. 273a

¹ Lorsque la chose louée sert de logement à la famille, le conjoint du locataire peut aussi contester le congé, demander la prolongation du bail et exercer les autres droits du locataire en cas de congé.

² Les conventions prévoyant une prolongation de bail ne sont valables que si elles sont conclues avec les deux époux.

³ Le présent article s'applique par analogie aux partenaires enregistrés.

Art. 273b

¹ Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à la sous-location jusqu'à l'extinction du bail principal. La prolongation n'est possible que pour la durée du bail principal.

² Lorsque la sous-location a pour but principal d'éviter les dispositions sur la protection contre le congé, le sous-locataire bénéficie de cette protection sans égard au bail principal. Si ce dernier est résilié, le bailleur principal est subrogé au sous-bailleur dans le contrat avec le sous-locataire.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent par analogie aux baux à ferme non agricoles portant sur les habitations ou des locaux commerciaux (articles 298, 300, 301 CO).